



2016年2月19日

各 位

不動産投資信託証券発行者

日本ロジスティクスファンド投資法人

代表者名 執行役員

川島 高之

(コード番号：8967)

資産運用会社

三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社

代表者名 代表取締役社長

川島 高之

問い合わせ先 財務企画部次長

関口 亮太

TEL.03-3238-7171

資産運用会社における運用ガイドラインの変更に関するお知らせ

日本ロジスティクスファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社である三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）は、2016年2月19日に取締役会を開催し、社内規程である運用ガイドラインの変更について下記の通り決議しましたのでお知らせします。

記

1. 変更の内容

昨今の土壤汚染を巡る社会情勢の変化を踏まえ、投資対象不動産の取得検討における重点評価項目の一つである「土壤」に係る運用ガイドラインを一部変更するものです（変更の詳細は別紙をご参照ください）。今回の変更により、人為的土壤汚染の可能性が一定限度以上ある物件のうち、土壤調査会社等の保証に基づく保険等により将来発生し得る経済的損失の上限を設定できる見込みのある物件については投資対象とできるものとします。なお、今回の変更は主に土壤汚染対策等に伴う経済的損失に関する考え方を整理したものであり、土壤汚染リスクに対する判断基準を大幅に変更するものではありません。

2. 変更日

2016年2月19日（金）

以 上

※本投資法人のウェブサイト <http://8967.jp/>



運用ガイドラインの変更内容（下線は変更部分）

変更前	変更後
<p>2. 投資方針</p> <p>①（記載省略）</p> <p>②投資態度</p> <p>（イ）取得方針</p> <p>b.重点評価項目</p> <p>（vi）土壌</p> <p>土壌について、土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号。その後<u>現在に至るまでの改正を含む。</u>（注）以下「土壌汚染対策法」という。）<u>および環境関連法令、各地方自治体の条例などに従って適切に処理されているもの</u>に限り取得対象とする。<u>上記法令に従い適切に処理されているものの、当該地に土壌汚染が認められるものについては、汚染の内容、範囲、原因（人為的要因、自然的要因）など汚染状況の外部専門家による調査・確認が行われ、別途定める「土壌に関する評価・判断のための自主基準」に従った投資適格性の評価・判断を行う。</u>なお、かかる自主基準について、将来、法令の改正が行われた場合、必要に応じて適宜基準内容の見直しを行う。</p> <p><u>（注）土壌汚染対策法について平成 22 年 4 月の改正により、「要措置区域」および「形質変更時要届出区域」の指定が為される場合について規定された。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ <u>要措置区域</u> 土壌汚染概況調査の結果、<u>人の健康に係る被害が生じる、又は生じる懸念が有る汚染の存在が確認され、所轄行政において当該汚染の除去等の措置を講じる必要があると指定された区域</u> ・ <u>形質変更時要届出区域</u> 土壌汚染概況調査の結果、<u>人の健康に係る被害が生じる懸念がない程度の汚染の存在が確認され、所轄行政において当該土地の形質変更を行う場合に届出が必要な区域として指定された区域</u> 	<p>2. 投資方針</p> <p>①（記載省略）</p> <p>②投資態度</p> <p>（イ）取得方針</p> <p>b.重点評価項目</p> <p>（vi）土壌</p> <p>土壌については、<u>原則として、(i)人為的な土壌汚染のおそれがないことが確認できたもの、又は(ii)土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号。その後の改正を含む。以下「土壌汚染対策法」という。）その他の環境関連法令、及び各地方自治体の条例等に従って適切に人為的な土壌汚染が解消されているものを取得対象とし、土壌汚染対策法上の要措置区域に該当する場合には、原則として取得対象とはしないこととする。</u></p> <p><u>ただし、人為的な土壌汚染が存在する場合又は人為的土壌汚染の可能性が一定限度以上ある場合であっても、汚染の内容、範囲、原因（人為的要因か、又は自然的要因か）等汚染状況の調査・確認を行った上で、(i)土壌汚染対策法その他の環境関連法令、及び各地方自治体の条例等に従い適切に処理されているもの、(ii) 汚染原因及び範囲の特定等により、将来予想される経済的損失が合理的に予測できるもの、(iii) 汚染原因及び範囲の特定等にはできないが、土壌調査会社等の保証に基づく保険等により、将来発生し得る汚染処理対策費用その他の経済的損失の上限を設定できる見込があるものについては、別途定める「土壌に関する評価・判断のための自主基準」に従った投資適格性の評価・判断を行い、かかる自主基準を満たした場合には投資できるものとする。</u>かかる汚染状況の調査・確認にあたっては、<u>土壌汚染対策法や各条例に照らし合わせながら、売主及び専門家等と協議し、汚染状況の確認のための表層土壌調査を行い、可能な限り汚染物質の種類や範囲の特定を行うとともに、必要に応じて地下水調査等の追加調査を行い、可能な限り汚染範囲を詳細に特定する。</u>なお、かかる自主基準について、将来、法令の改正が行われた場合、必要に応じて適宜基準内容の見直しを行う。</p>



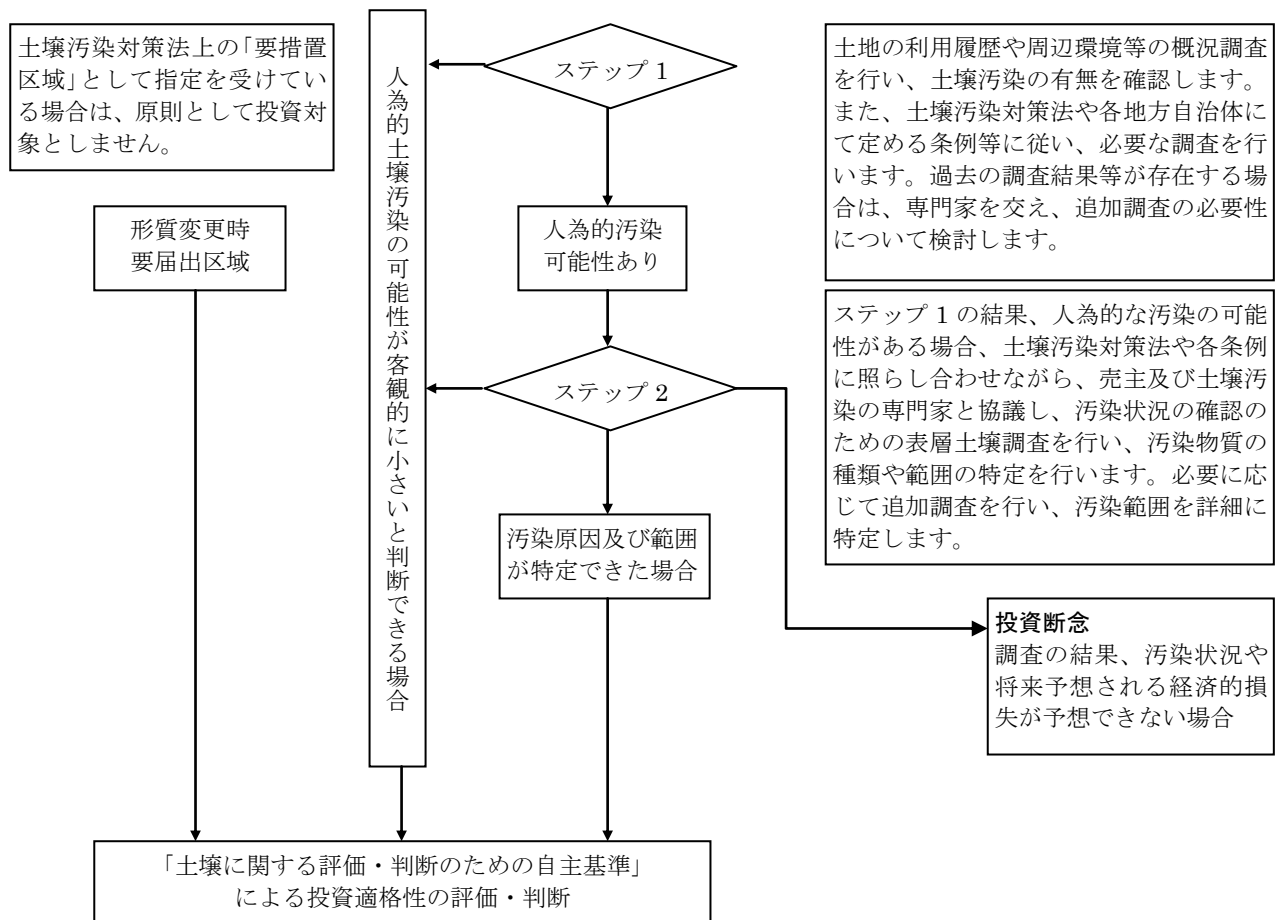
＜土壌に関する評価・判断のための自主基準＞

- 当該土地から生じる有害物質の流失・飛散及び地下水への浸透等によって、内部及び周辺環境に影響が及ばないよう汚染土壌に対して適切な対応が施されていること。
- 将来、汚染処理の実施が必要となる場合に備えて、汚染処理対策費用の予測が可能で、かつ当該物件の収益性が確保されていること。
- 将来、当該土地の売却を行う場合、土壌汚染を理由として、流動化への支障や資産価値の大幅な減少の懸念がないこと。
土壌評価の恣意性の排除と的確性の確保を図るために、以下の土壌評価ワークフローに従って個別物件の投資適格性の判断を行なう。

＜土壌に関する評価・判断のための自主基準＞

- 当該土地から生じる有害物質の流失・飛散及び地下水への浸透等によって、内部及び周辺環境に影響が及ばないよう汚染土壌に対して適切な処理が施されていること又は当該土地の形状、地下水の経路、汚染土壌に存在する有害物質の性質等に照らし内部及び周辺環境に影響が及ぶ懸念がないこと。
- 将来、汚染処理の実施が必要となる場合に備えて、汚染処理対策費用の合理的な予測又は保険等による汚染処理対策費用の上限の設定が可能で、かつ当該汚染処理対策費用を前提としても当該物件の収益性が確保されていること。
- 将来、当該土地の売却を行う場合、土壌汚染を理由として、流動化への支障や資産価値の大幅な減少の懸念がないこと。
土壌評価の恣意性の排除と的確性の確保を図るために、具体的には、以下の土壌評価ワークフローに従って個別物件の投資適格性の判断を行なう。

＜土壌評価ワークフロー＞（変更前）





<土壌評価ワークフロー> (変更後)

